# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

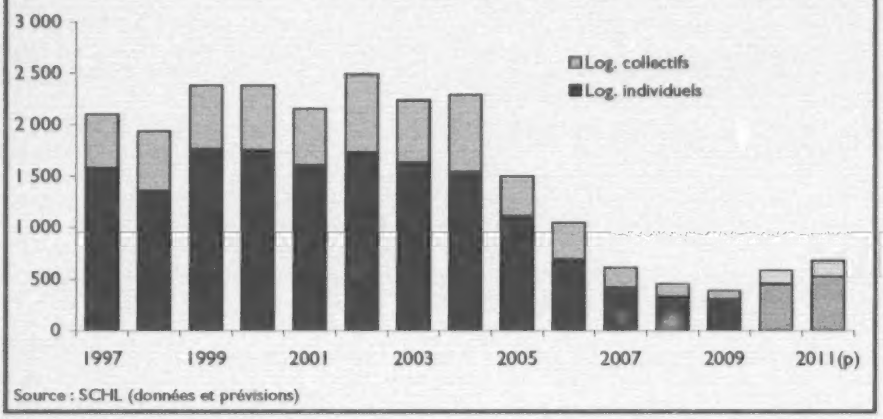
Date de diffusion : printemps 2010

## Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- **L'équilibre sera maintenu sur le marché de l'existant : le prix moyen augmentera légèrement pour s'établir à 157 500 $ et les ventes se chiffreront à 4 800.**
- **La construction résidentielle affichera une forte hausse en 2010. Toutefois, le nombre de mises en chantier, qui se fixera à 584, demeurera inférieur à la moyenne à long terme.**
- **Dans la région de Windsor, d'importants investissements contribueront à redresser la situation économique. L'emploi augmentera de 2,3 %.**

Figure 1

**Augmentation des mises en chantier d'habitations en 2010**




Source : SCHL (données et prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

### Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**
Retour à l'équilibre

3 **Marché du neuf**
Amélioration de la situation

3 **Tendances économiques**
Perspectives favorables à l'horizon
Migration
Perspectives concernant les taux hypothécaires

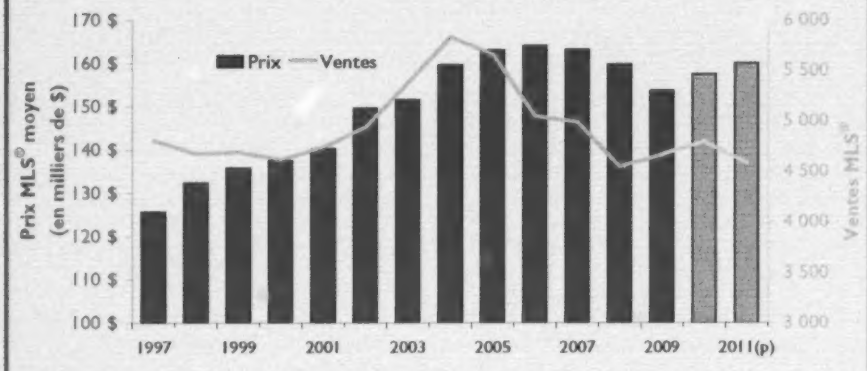
5 **Resumé des prévisions**

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

**Hausse des transactions et des prix sur le marché de la revente en 2010**




Sources : chambre immobilière de Windsor-Essex; SCHL (prévisions)

## Marché de la revente

### Retour à l'équilibre

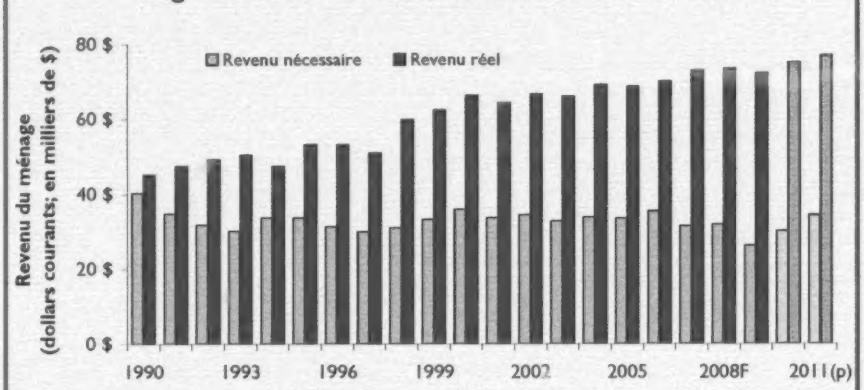
Les ventes MLS® augmenteront en 2010, puisque les ménages choisiront de passer immédiatement à l'action afin d'éviter les autres majorations prévues de taux hypothécaires. Comme la demande aura été devancée cette année, le nombre de transactions diminuera en 2011. En revanche, de meilleures perspectives d'emploi viendront soutenir la demande de logements tant cette année que l'an prochain. À Windsor, l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans – le groupe où l'on retrouve la plus forte proportion d'acheteurs de propriétés résidentielles – a touché un creux au premier trimestre de 2009. La demande de logements existants se développera au fur et à mesure que la situation du marché du travail s'améliorera pour ce groupe d'âge.

La RMR de Windsor demeure le plus abordable des grands marchés ontariens de logements pour propriétaire-occupant. Le revenu nécessaire[1] pour assumer les charges hypothécaires liées à une propriété de prix moyen a atteint son plus bas niveau en 2009, année où les prix ont touché un creux. En 2010, l'abordabilité restera un facteur important sur le marché de Windsor, car l'écart entre le revenu nécessaire et le revenu réel sera toujours considérable.

Le nombre d'unités résidentielles inscrites au Multiple Listing Service® sera stable en 2010. La hausse des prix pourra inciter certains propriétaires à mettre leur logement en vente, mais moins de gens partiront de la région pour trouver du travail ailleurs puisque le marché de l'emploi lui aussi se stabilisera. L'offre de logements existants à vendre sera par conséquent limitée. Les nouvelles inscriptions ont atteint leur point culminant en 2006; cette année-là, les propriétaires, motivés par les gains d'avoir propre réalisés par suite de la montée des prix, ont vendu le logement qu'ils occupaient pour en acheter un nouveau correspondant davantage à leurs besoins. Avec le ralentissement économique, les offres d'achat étaient rares et les ventes conclues encore plus, situation qui a découragé les vendeurs et participé au repli des inscriptions. En revanche, au milieu de 2009, l'augmentation des prix s'est traduite par une hausse des nouvelles inscriptions.

Figure 3

**Léger recul de l'abordabilité dans la RMR de Windsor**




Sources : SCHL; Statistique Canada; ACI

1 Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette).

Une meilleure conjoncture économique et de faibles taux hypothécaires ont contribué à réduire l'écart entre les ventes et les nouvelles inscriptions. Au printemps, le marché de la revente de Windsor-Essex est redevenu équilibré et il le restera tout au long de l'année. L'an dernier, un excédent d'inscriptions a favorisé les acheteurs et participé au second recul annuel du prix moyen dans la région. Pour la première fois depuis le quatrième trimestre de 2007, le prix moyen a recommencé à monter. Sa croissance la plus forte sera enregistrée durant les deux premiers trimestres; elle ralentira par la suite, lorsque les ventes diminueront. Cependant, le marché de la revente restera équilibré et les prix, en moyenne, augmenteront au même rythme que l'inflation cette année et l'an prochain.

## Marché du neuf

### Amélioration de la situation

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, la demande de logements neufs atteindra en 2010 son plus haut niveau en trois ans. En 2011, Windsor sera l'un des rares centres ontariens à afficher une croissance. Sur le marché du neuf, les maisons individuelles formeront le plus important segment puisqu'elles représenteront les trois quarts des logements commencés en 2010 et que leur nombre de mises en chantier s'accroîtra de près de 50 % d'une année sur l'autre. Les stocks exceptionnellement bas, la vigueur du marché de la revente, l'amélioration des perspectives d'emploi, le repli de l'émigration et l'abordabilité inégalée en Ontario du marché de Windsor sont tous des facteurs qui contribueront à faire progresser les mises en chantier au cours des deux prochaines années. Cette progression sera toutefois moins forte que la moyenne à long terme, car les consommateurs et les constructeurs d'habitations se remettent du ralentissement économique.

La construction de jumelés continuera d'être minime, le marché pour ce type de logements étant très petit. Les mises en chantier d'appartements seront largement soutenues par les investissements publics, puisque le marché privé s'inquiète du taux d'inoccupation toujours élevé. Davantage de maisons en rangée pour propriétaire-occupant seront commencées en 2010 et 2011, car ce produit est populaire auprès des retraités et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, groupes qui sont en expansion. La construction d'appartements en copropriété sera au point mort, l'offre étant suffisante sur le marché de la revente.

Le prix moyen des maisons individuelles nouvellement achevées dans la RMR de Windsor s'alourdira de 7 % en 2010 et augmentera modérément en 2011. Les hausses seront en partie alimentées par la présence accrue d'acheteurs expérimentés, ce dont témoigne la part de marché croissante qu'occupent les unités de plus de 350 000 $. Par ailleurs, compte tenu de la montée des prix de revente et des coûts de construction, les constructeurs souhaiteront peut-être majorer les prix. Après avoir été stable, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) – qui mesure la variation des prix de logements de même qualité – devrait s'accroître de moins de 2 % cette année et l'an prochain.

## Tendances économiques

### Perspectives favorables à l'horizon

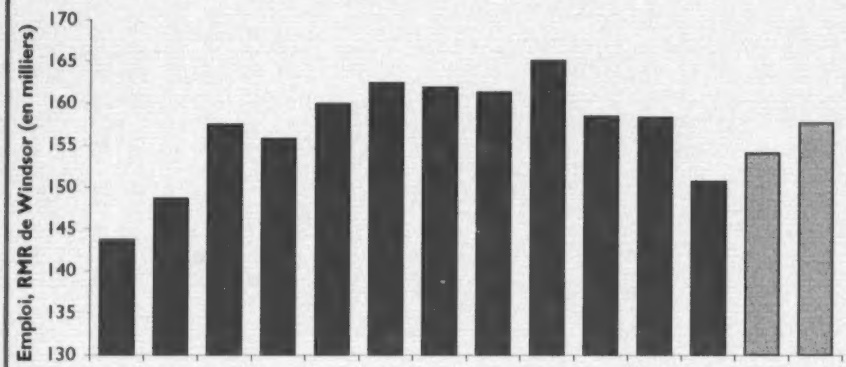
En partie à cause de sa proportion relativement élevée d'emplois dans le secteur manufacturier, Windsor a été l'un des premiers grands centres ontariens à montrer des signes de récession. L'appréciation du dollar canadien a nui aux exportations et au tourisme. Le casino du Caesars à Windsor a donc été touché, tout comme l'emploi dans le secteur des services.

En 2010, le marché de l'emploi de la région de Windsor-Essex récupérera une partie des postes perdus durant la dernière crise économique. En 2011, il continuera à se développer grâce à plusieurs facteurs. Ainsi, la construction augmentera, car seront réalisés de grands chantiers profitant des fonds fédéraux et provinciaux de stimulation de l'infrastructure. Ces travaux contribueront à une hausse de plus de 2 % de l'emploi global, de telle sorte que le taux de chômage descendra à un niveau à peine supérieur à 12 % en 2010.

Windsor-Essex est également en train de se démarquer comme centre de production d'énergie solaire et éolienne. Cette région venteuse compte le plus grand nombre de jours d'ensoleillement et est donc un excellent choix pour le développement de technologies « vertes » et pour la fabrication du matériel nécessaire à ce secteur

Figure 4

**L'emploi recommence à progresser**




Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active); SCHL (prévisions)

naissant. L'Office de l'électricité de l'Ontario a accordé 600 millions de dollars en contrats pour un projet d'éoliennes dans le comté d'Essex et 400 autres millions sont en attente d'approbation.

La santé économique de la région de Windsor est grandement tributaire de la vitalité du secteur automobile nord-américain. La production automobile devrait augmenter tant en 2010 qu'en 2011. La progression de la demande a stimulé les ventes et contribué à réduire les stocks. Les trois Grands de l'automobile ont donc prévu accroître leur production en Amérique du Nord. On s'attend à ce que les ventes augmentent de 5 % en 2010. Le quart de nuit à l'usine d'assemblage de Chrysler est garanti jusqu'en 2014, ce qui donne une sécurité d'emploi à plus de 5 000 travailleurs. Compte tenu du succès que connaît la Mustang, Ford a décidé d'investir dans son usine de moteurs, ce qui créera plus de 700 postes. Ce gain contribuera à atténuer la perte de 500 emplois attribuable à la fermeture cet été de l'usine de garniture de GM. En 2011, la viabilité de l'industrie automobile sera largement dépendante de l'amélioration de la productivité et des investissements dans les machines et le matériel.

Après avoir atteint un sommet en avril 2009, le nombre de faillites de consommateurs n'a pas cessé de régresser dans la RMR de Windsor. La croissance des salaires devrait se chiffrer à 1 % cette année. De façon générale, l'économie de Windsor a pris un virage et la situation semble prometteuse. La demande de logements dans la région devrait donc être positive cette année et l'an prochain.

## Migration

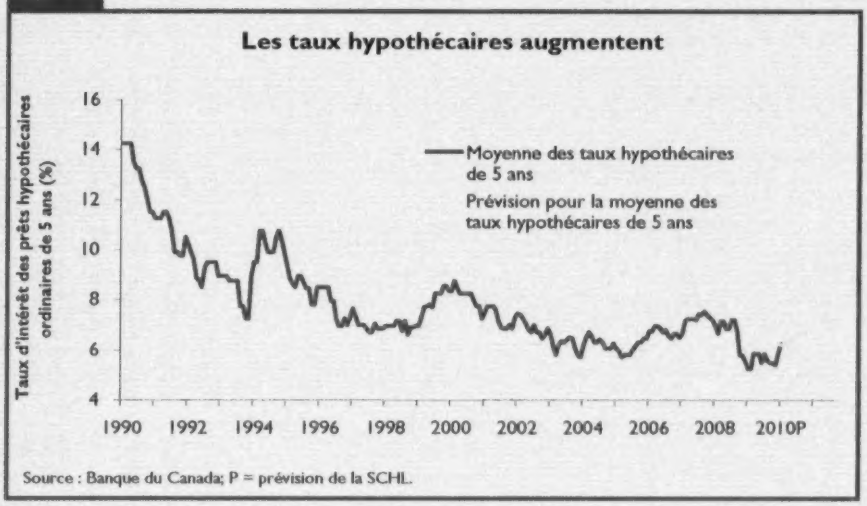
Dans la RMR de Windsor, l'émigration a atteint son point culminant. En 2010, le nombre de personnes qui partiront à l'extérieur pour trouver du travail régressera. L'attrait exercé par les autres provinces, où se rendaient la plupart des ménages quittant Windsor, diminuera en 2010. L'abordabilité relative du marché de l'habitation de Windsor contribuera à réduire la perte nette à quelque 2 000 individus cette année et à un nombre encore plus bas l'an prochain.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un

Figure 5




Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL.

an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Windsor<br>Printemps 2010 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010p | Var. en % | 2011p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 4 987 | 4 546 | 4 661 | 4 800 | 3 | 4 580 | -5 |
| Inscriptions nouvelles MLS® | 11 718 | 11 197 | 10 133 | 10 200 | 1 | 9 800 | -4 |
| Prix moyens MLS® ($) | 163 215 | 159 709 | 153 691 | 157 500 | 2 | 160 000 | 2 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 417 | 328 | 303 | 450 | 49 | 525 | 17 |
| Logements collectifs | 197 | 125 | 88 | 135 | 53 | 155 | 15 |
| Jumelés | 48 | 22 | 14 | 14 | 0 | 18 | 29 |
| Maisons en rangée | 83 | 87 | 68 | 86 | 26 | 100 | 16 |
| Appartements | 66 | 16 | 6 | 36 ** | | 36 | 0 |
| Tous types de logement confondus | 614 | 453 | 391 | 585 | 50 | 680 | 16 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 285 819 | 311 852 | 309 030 | 330 000 | 7 | 340 000 | 3 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 259 000 | 289 000 | 280 000 | 300 000 | 7 | 315 000 | 5 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | -2,1 | 0,4 | 0,1 | 1,0 | - | 1,5 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 12,8 | 14,6 | 13,0 | 11,8 | -1,2 | 10,5 | -1,3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 773 | 772 | 747 | 750 | - | 760 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,90 | 6,70 | 4,02 | 4,23 | 0,20 | 5,56 | 1,34 |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7,07 | 7,06 | 5,63 | 6,20 | 0,57 | 7,06 | 0,86 |
| Nombre annuel d'emplois | 158 400 | 158 300 | 150 600 | 154 000 | 2 | 157 600 | 2 |
| Croissance de l'emploi (%) | -4,1 | -0,1 | -4,9 | 2,3 | - | 2,3 | - |
| Taux de chômage (%) | 9,3 | 9,0 | 13,8 | 12,2 | - | 10,9 | - |
| Migration nette [1] | -2 485 | -2 571 | -3 004 | -2 000 | 0,0 | -900 | 0,0 |

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64337_2010_B01